



Vraagprijs € 750.000 k.k.

**VAN SLICHTENHORSTSTRAAT 44**  
**NIJMEGEN**

 **inbeeld**  
*makelaardij*

## KENMERKEN

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 173 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 0 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud             | 628 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1899               |
| Energielabel       | B                  |





# OMSCHRIJVING

Stijlvol en comfortabel wonen op een toplocatie in de wijk Galgenveld in Nijmegen-Oost, waar je geniet van rust én de levendigheid van het centrum op loopafstand. Deze royale en sfeervolle benedenwoning met zelfstandige studio biedt een woonoppervlak van ca. 173 m<sup>2</sup> en is recent gemoderniseerd met een hoogwaardige afwerking, terwijl de karakteristieke details behouden zijn gebleven. Op de eerste verdieping bevindt zich de voormalige woonkamer ensuite met dichte keuken en eetkamer. In het souterrain beschik je over 2 zeer ruime slaapkamers, een badkamer en een separate douche. Daarnaast beschik je over een heerlijk verhoogd terras én een zonnige stadstuin op het zuiden met achterom. Extra bijzonder is de studio met eigen keuken en badkamer.

## Ruim en sfeervol

Je woont in een rustige groene straat met karakteristieke panden. De voorgevel met authentieke details ademt de sfeer van vroegere tijden uit. Via de gedeelde voortuin en enkele treden bereik je de voordeur van de benedenwoning en betreed je het tochtportaal. In het portaal en de daaropvolgende hal ligt een prachtige marmeren vloer (2021). Hier bevindt zich het toilet en tevens een handige bergkast. De hal biedt toegang tot de woonkamer, keuken en de trap naar het souterrain.

De voormalige woonkamer ensuite is stijlvol afgewerkt met hoge plafonds, sierlijke ornamenten en paneeldeuren. De visgraat parketvloer en de klassieke schouwen zorgen voor extra sfeer en uitstraling. Er is een mooie verbinding tussen de zit- en eetkamer. Grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor veel lichtinval en een fijn uitzicht op de straat. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer, waar openslaande deuren toegang geven tot het dakterras. Als de deuren bij mooi weer geopend zijn lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over.

## Moderne dichte keuken met eetkamer

De keuken is modern en verzorgd afgewerkt en in 2025 nog opgefrist met nieuwe fronten, een werkblad en grotendeels vernieuwde apparatuur. De combinatie van warme houttinten met lichte wanden en een strak wit werkblad zorgt voor een rustige, tijdloze uitstraling. De rechte opstelling biedt volop werkruimte en praktische opbergmogelijkheden. Dankzij het raam valt er extra daglicht naar binnen. De keuken staat in fijne verbinding met zowel de eetkamer als het balkon, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De CV ketel bevindt zich in de keuken.

Aangrenzend bevindt zich een extra kamer die momenteel is ingericht als gezellige eet-/zitruimte. Ook hier komen dezelfde warme en lichte kleuren terug, wat zorgt voor een mooi geheel. Deze ruimte is multifunctioneel en ideaal als ontbijtplek, thuiswerkplek of speelhoek voor de kinderen.

Baden en slapen in het souterrain

In het souterrain vind je 2 zeer ruime slaapkamers. Ze zijn beide gelegen aan de rustige achterzijde. Deze ruimtes zijn heerlijk koel en hebben een fijne, ontspannen sfeer. Eén van de kamers biedt direct toegang tot de tuin.

De badkamer is in 2024 vernieuwd en modern uitgevoerd met een ligbad en een dubbel wastafelmeubel. De combinatie van lichte tinten en warme tegels zorgt voor een rustige, stijlvolle uitstraling. Extra fijn is de aparte doucheruimte en het separate toilet. De praktische bijkeuken met wasopstelling maakt het geheel compleet.

## Genieten in de zonnige stadstuin

De zonnige stadstuin ligt op het zuiden en is een heerlijke plek om te ontspannen. Met meerdere zitplekken, een verhoogd terras, veel groen en een achterom is dit een fijne en veelzijdige buitenruimte. Hier geniet je van zon, privacy en gezelligheid. Perfect voor lange zomeravonden. Achterin de tuin bevindt zich een berging. Ideaal voor het opruimen van tuingereedschap en het stallen van de fietsen.

## Extra plus: zelfstandige studio

Een groot pluspunt is de volledig zelfstandige studio (ca. 26 m<sup>2</sup>) met eigen entree, keuken en badkamer. Ideaal als werkruimte, gastenverblijf, praktijkruimte of voor een inwonend familielid. Ook kun je gebruik maken van het aanliggende terras bij de studio in de voortuin.

## Omgeving en faciliteiten

De woning ligt in het geliefde Galgenveld, een karaktervolle en rustige wijk met alles binnen handbereik. Je woont hier tussen stijlvolle, jaren '20 herenhuizen en veel groen, terwijl de levendigheid van de stad nooit ver weg is. Op loopafstand vind je gezellige cafés, goede horecagelegenheden zoals Café St. Anneke en café Frowijn, een bakker om de hoek en diverse speeltuinen. Het centrum van Nijmegen bereik je binnen enkele minuten, net als het openbaar vervoer en de uitvalswegen. Ook voor ontspanning zit je hier goed: zo fiets je zó naar de Ooijpolder of de bossen van Berg en Dal. Een perfecte combinatie van rust, sfeer en stadse

## Praktische informatie:

- Woonoppervlakte ca. 173 m<sup>2</sup> (incl. studio)
- Bouwjaar 1899
- Energielabel B
- Hoogwaardig gerenoveerd en goed onderhouden
- Keuken grotendeels vernieuwd in 2025
- Badkamer en douche vernieuwd in 2024
- Met zelfstandige studio met eigen voorzieningen
- Zonnige tuin op het zuiden met achterom
- Maandelijkse VvE bijdrage €50,- p/m.

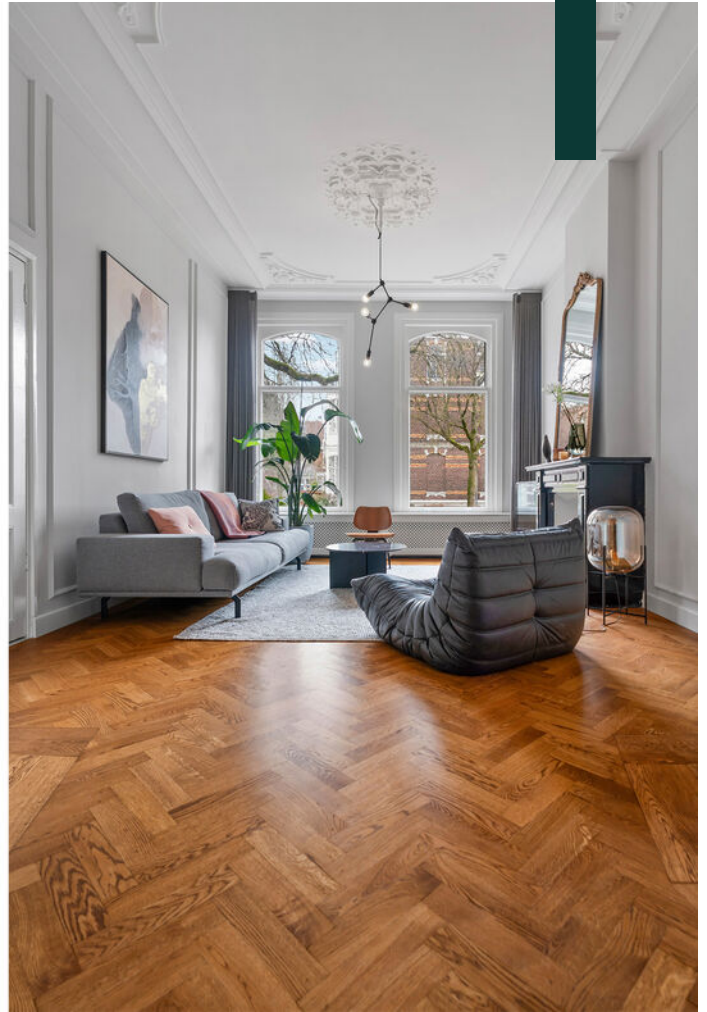
Nieuwsgierig geworden? Download de brochure via Funda en bel of mail ons gerust voor meer info of een bezichtiging.





















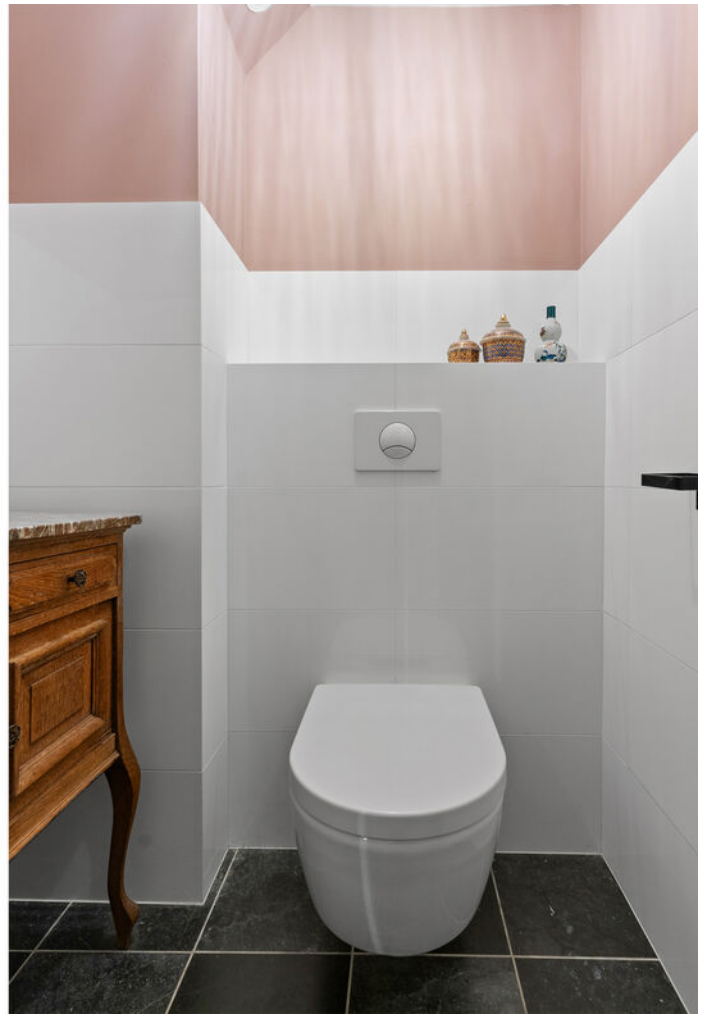


































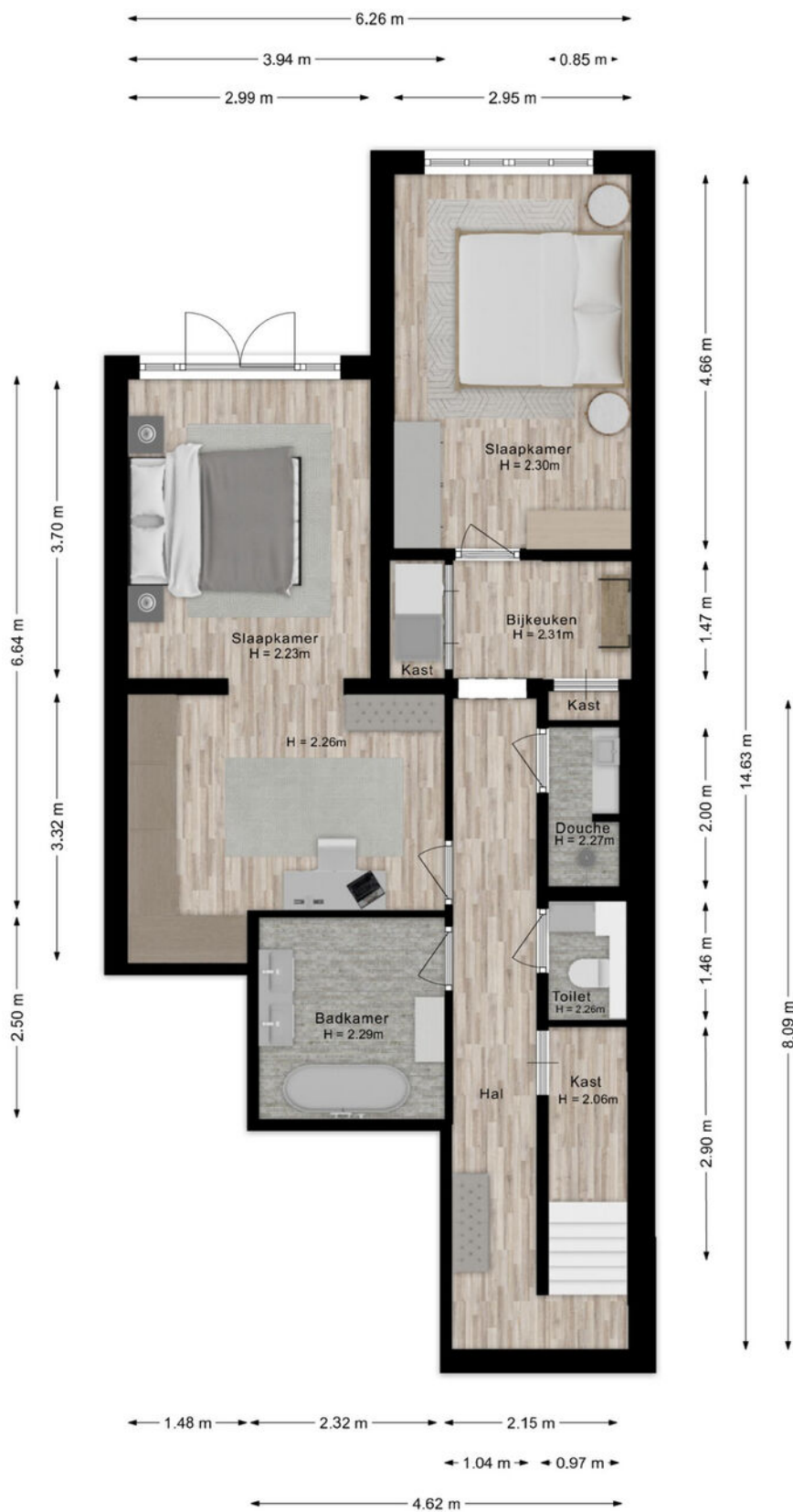






# PLATTEGROND

Van Slichtenhorststraat 44 Nijmegen  
Begane grond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

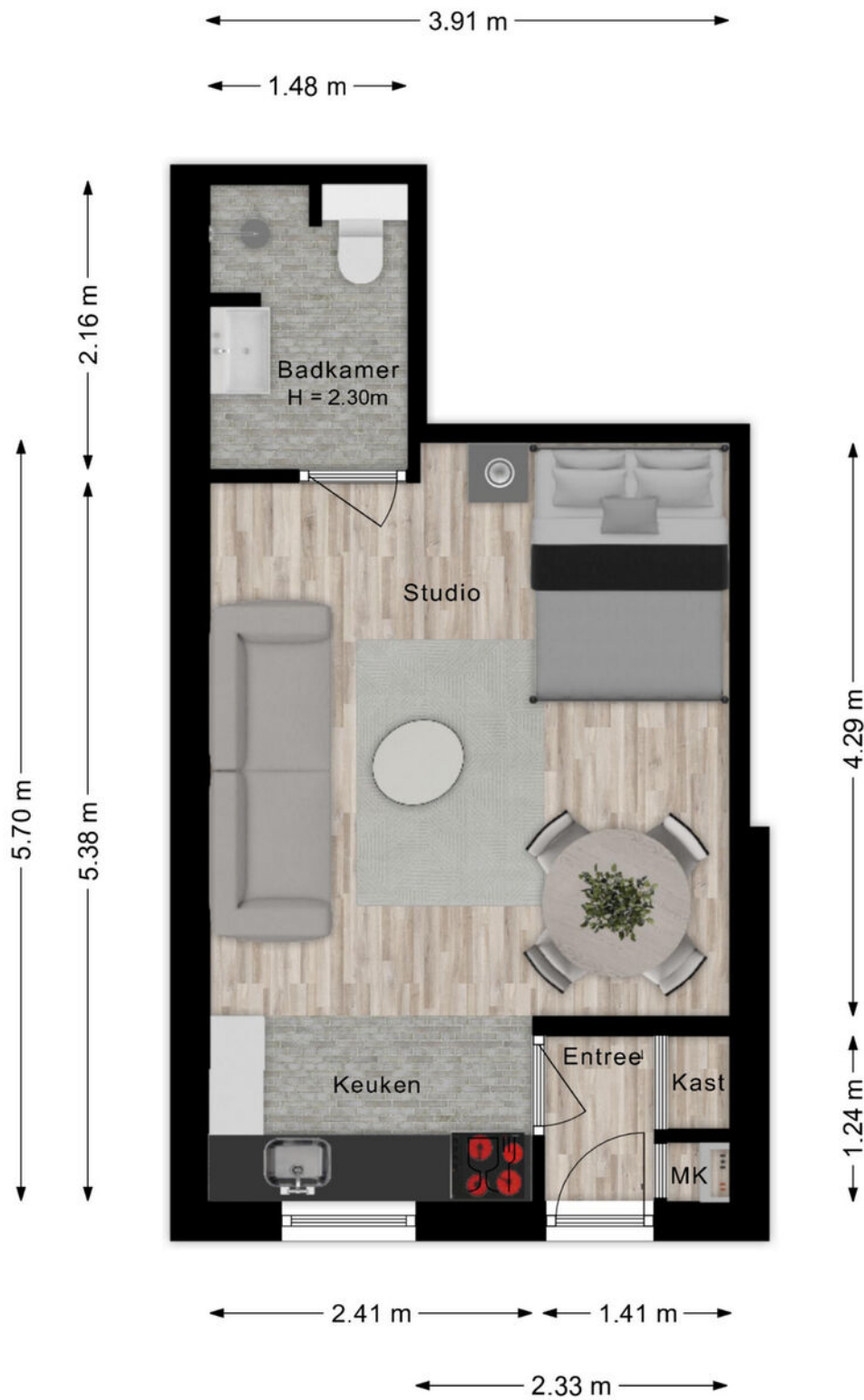
Van Slichtenhorststraat 44 Nijmegen  
Eerste verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

Van Slichtenhorststraat 44 Nijmegen  
Studio

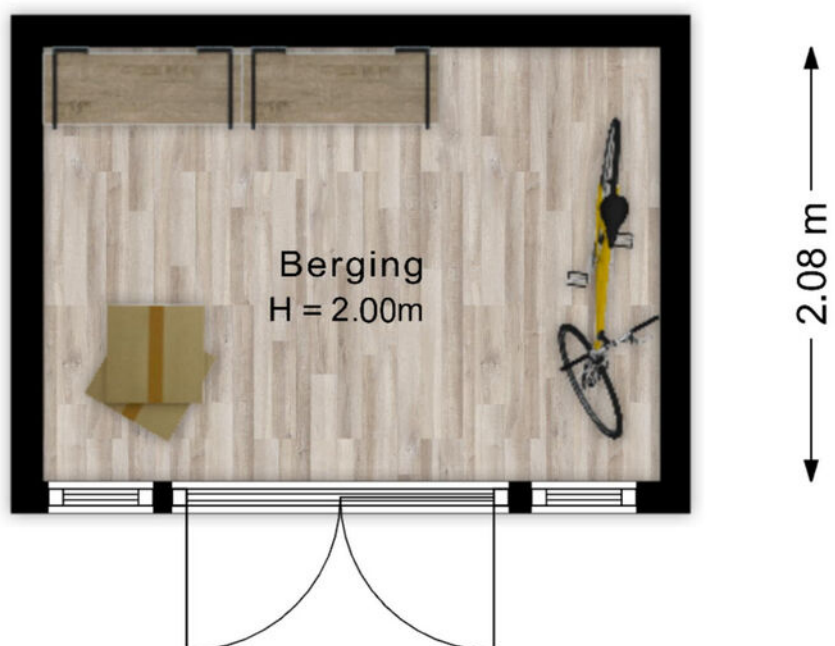


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

Van Slichtenhorststraat 44 Nijmegen  
Berging

← 2.95 m →



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



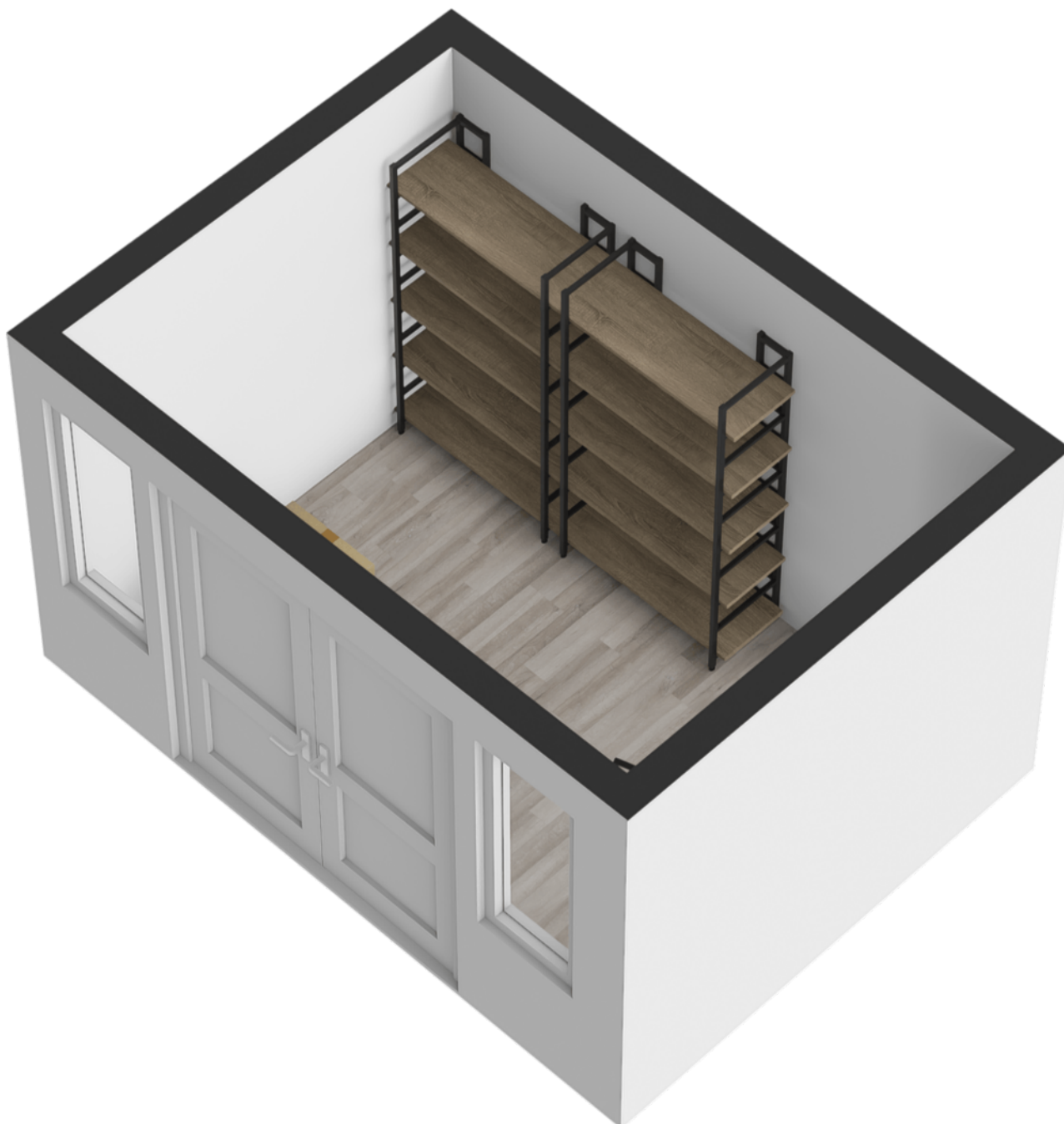
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



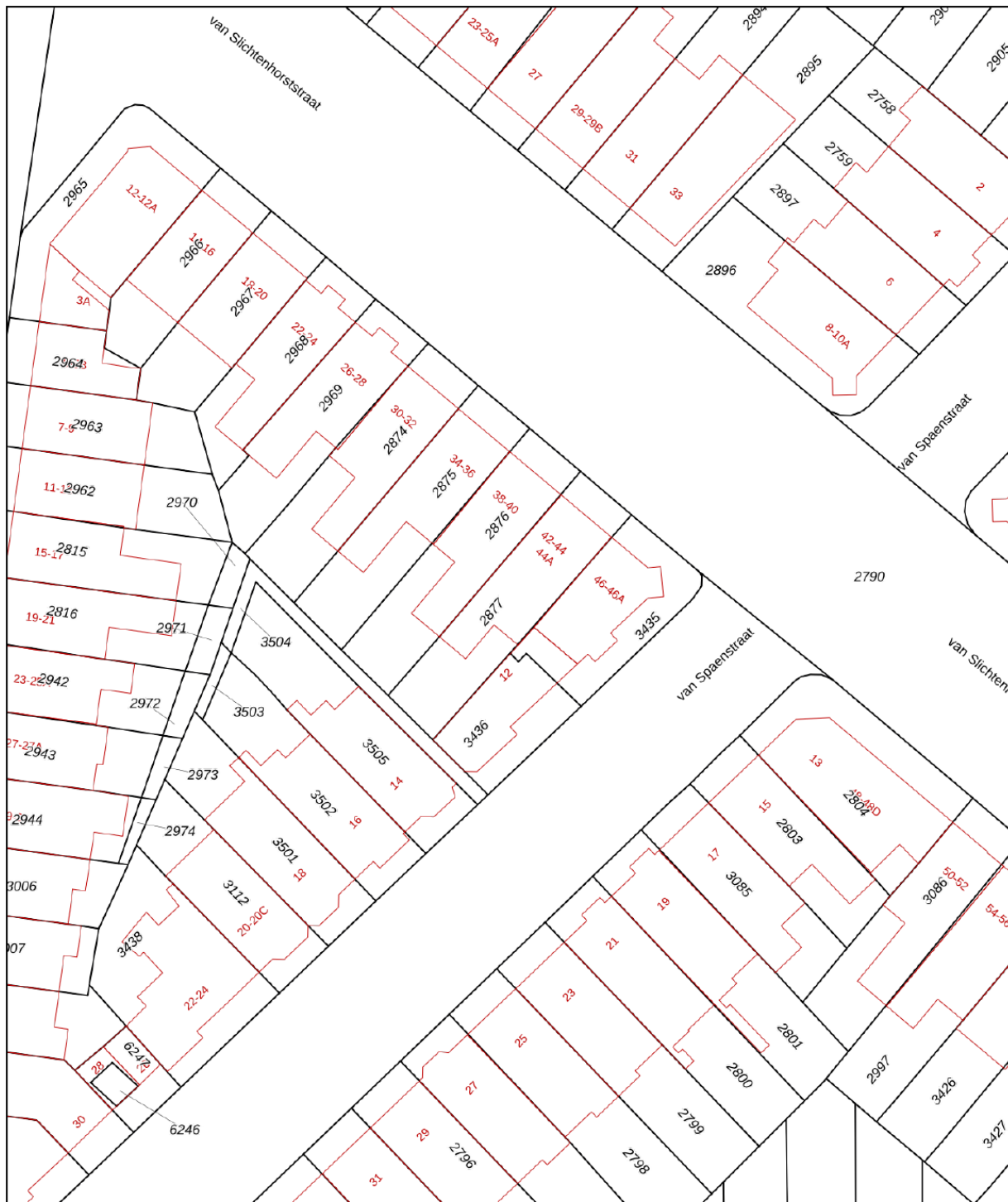
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

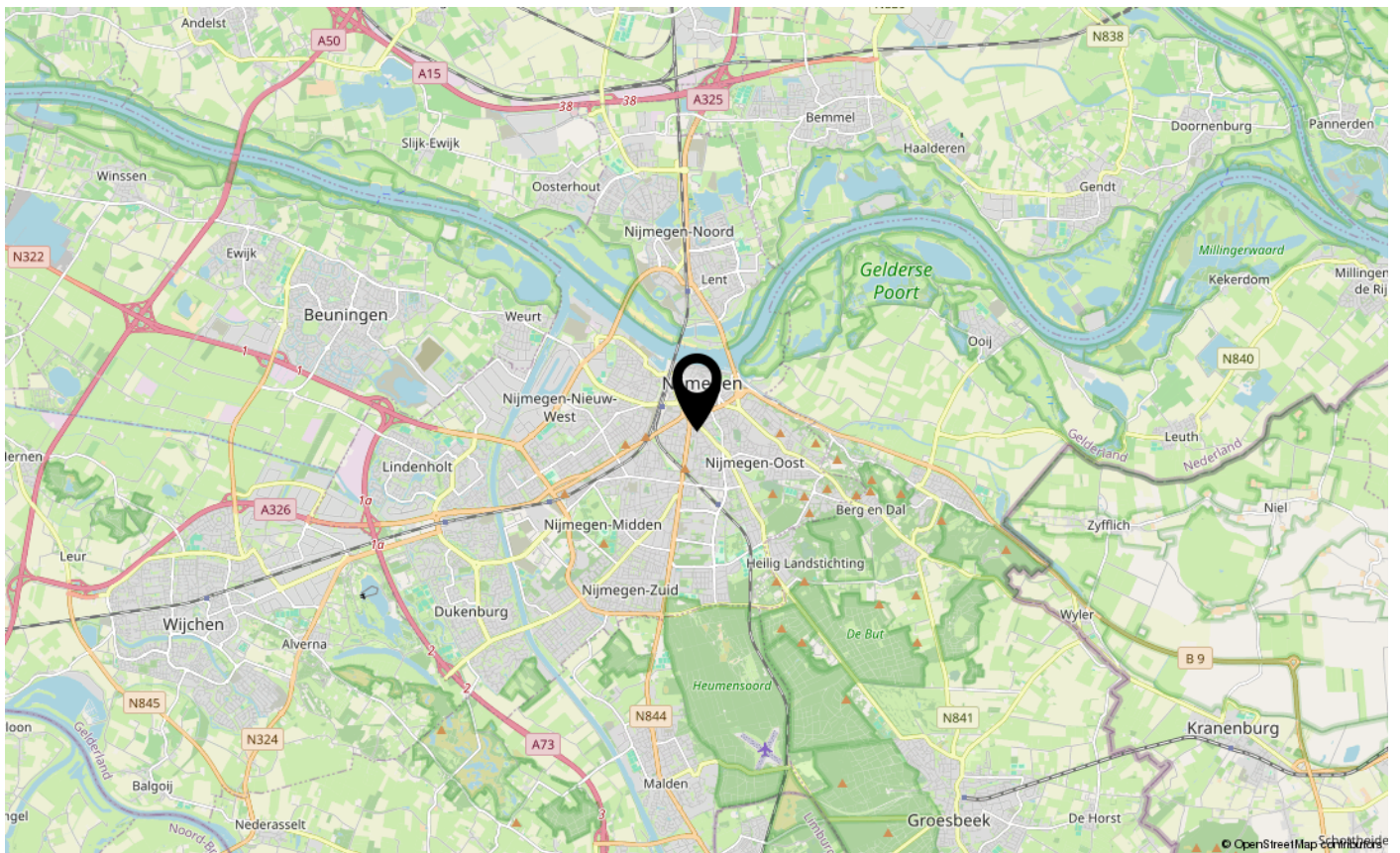
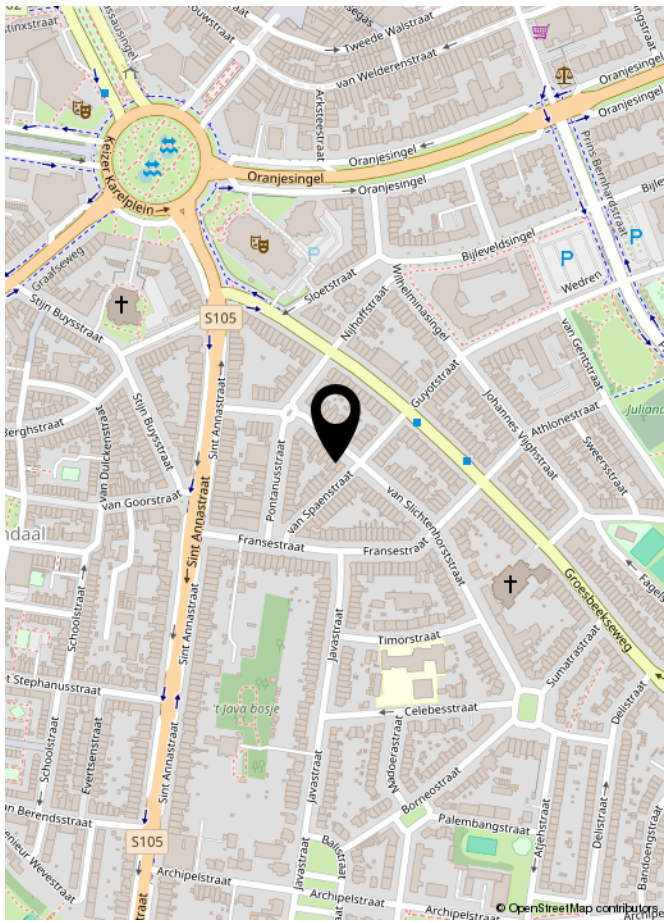
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 februari 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nijmegen<br/>Sectie B<br/>Perceel 2877</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|---|--|---|

# LOCATIE



# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |               |          |              | X   |
| Allesbrander                             |               |          |              | X   |
| Houtkachel                               |               |          |              | X   |
| (Gas)kachels                             |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |     |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |     |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                    |               |          |              | X   |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |     |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |     |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |     |
| - gordijnen                              |               |          | X            |     |
| - overgordijnen                          |               |          |              | X   |
| - vitrages                               |               |          |              | X   |
| - rolgordijnen                           |               |          | X            |     |
| - lamellen                               |               |          |              | X   |
| - jaloezieën                             |               |          |              | X   |
| - (losse) horren/rolhorren               |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                         |               |          |              | X   |
| - parketvloer                            | X             |          |              |     |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |     |
| - laminaat                               | X             |          |              |     |
| - plavuizen                              |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |



# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren   |               |          |              | X   |
|  |               |          |              | X   |
|  |               |          |              | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |     |
| - toilet   | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder  |               |          |              | X   |
| - toiletborstel(houder)  |               |          |              | X   |
| - fontein  | X             |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |     |
| - ligbad   | X             |          |              |     |
| - jacuzzi/whirlpool  |               |          |              | X   |
| - douche (cabine/scherf)   |               |          |              | X   |
| - stoomdouche (cabine)   |               |          |              | X   |
| - wastafel   | X             |          |              |     |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |     |
| - planchet   | X             |          |              |     |
| - toiletkast   |               |          |              | X   |
| - toilet   | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder  |               |          |              | X   |
| - toiletborstel(houder)  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| Schotel/antenne  |               |          |              | X   |
| Brievenbus   |               |          |              | X   |
| Kluis  |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel  |               |          |              | X   |
| Alarminstallatie   |               |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |     |
| Rookmelders  | X             |          |              |     |

# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |     |
| Airconditioning   |               |          |              | X   |
| Screens   |               |          |              | X   |
| Rolluiken   |               |          |              | X   |
| Zonwering buiten  |               |          |              | X   |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                           |               | X        |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                 |               |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat   |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen  |               |          |              | X   |
| Oplaadpunt elektrische auto                                       |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |     |
| - CV-installatie  | X             |          |              |     |
| - boiler  |               |          |              | X   |
| - geiser  |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |     |
| Beplanting  | X             |          |              |     |
|   |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                            |               |          |              |     |
| Buitenverlichting   |               |          |              | X   |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                        |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Tuin - Bebouwing</b>             |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging              | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging |               |          |              | X   |
| (Broei)kas                          |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Overig</b>                |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten              |               |          |              |     |
| - (sier)hek                         | X             |          |              |     |
| - vlaggenmast(houder)               |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Overig - Contracten</b>          |               |          |              |     |
| CV: Nee                             |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                         |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee                   |               |          |              |     |



**INTERESSE IN DEZE WONING?**  
**NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR**

